

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1.2
„2. Änderung Teppichmarkt Oderstraße“

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) 1. V. MIT DER
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Einzelhandel –

Fachmarkt für Teppiche, Bodenbeläge und Heimtextilien (§11 (3) BauNVO).

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt maximal 9.000 m² Verkaufsfläche.

Dabei gelten die nachfolgenden Höchstgrenzen für die Verkaufsfläche einzelner Sortimente:

Hauptsortiment

Teppiche, Teppichboden, Hartbodenbeläge:	6.200 m ²
--	----------------------

Randsortiment

Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen):	1.200 m ²
---	----------------------

Beleuchtungskörper und Zubehör:	700 m ²
---------------------------------	--------------------

Tapeten und Farben:	100 m ²
---------------------	--------------------

Geschenkartikel und Glas, Porzellan, Keramik, Kunstblumen, Korbwaren, Bilder, Bilderrahmen, Spiegel, Kerzen:	800 m ²
--	--------------------

Von den festgesetzten Höchstgrenzen für die einzelnen Randsortimente kann bis zu 10 % abgewichen werden, wenn die Randsortimente insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.800 m² nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf 18 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen des Gebäudes um bis zu 3 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Oderstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 14, 21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der Bauverbotszone zur BAB A 66 nicht zulässig, ansonsten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Längs der Bundesautobahndürfen auch Nebenanlagen als Hochbauten in einem geringeren Abstand als 40m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

1.5 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für das Grundstück sind nur maximal 2 Zufahrten an den im Planbild festgesetzten Bereichen zulässig.

1.6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein gestufter Waldrand aus einheimischen, standortgerechten und autochthonen Sträuchern und Bäumen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) aufzubauen und im Bestand zu erhalten.

Im Bereich des Flurstücks Flur 53 Nr. 119/42 sind hierzu in einem 1. Schritt einzelne vorhandene Bäume zu entnehmen. In die dadurch entstehenden Lücken sind die standortgerechten, einheimischen und autochthonen Sträucher und Bäume zu pflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) i.V.m. § 81 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink-, Wechsel- und großflächigen Farbbeleuchtungen sowie Videowände, Light-Boards und Sky-Beamer sind unzulässig.

Als Ausnahme sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Firmenzeichen in Form eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 35 m über der Fahrbahnoberkante der Oderstraße sowie höchstens zwei weitere Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m mit einer Werbefläche von jeweils maximal 12 m² je Seite zulässig, wenn mit diesen Anlagen ein Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oderstraße

eingehalten wird und diese Anlagen außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone der A 66 errichtet werden.

Zusätzlich sind höchstens 15 Werbefahnenmasten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

2.2 Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 20% dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten (1 Baum entspricht dabei 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen die Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Für Einfriedigungen ist durchbrochenes Material zu verwenden. Sockelmauern sind zulässig.

Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sollen Einfriedigungen als geschlossene Mauern über 1,0 m Höhe errichtet werden, sind sie durch Rücksprünge und Begrünung (bepflanzte Mauern) aufgelockert zu gestalten.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

3.2 Vorschlagsliste I (standortgerechte, einheimische und autochthone Bäume und Sträucher)

Acer campestre	-	Feldahorn
Ainus incana	-	Grau-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

3.3 Vorschlagsliste II (standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher)

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:

Faulbaum (Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)

3.4 Bodenschutz und Grundwasser, Baugrundgutachten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.

Es wird empfohlen, vor allen Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

3.5 Beleuchtungskabel und -anlagen der HEMG mbH, Hanau

Beleuchtungskabel und -anlagen der HEMG mbH, Hanau dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Großsträuchern überpflanzt bzw. berankt werden. Um die Betriebssicherheit und freie Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen sind daher bei Errichtung von Bauwerken und der Anpflanzung von Wegebegleitgrün die in den einschlägigen Regelwerken vorgegebenen Sicherheitsabstände zu Beleuchtungskabeln und -anlageneinzuhalten.

3.6 Auszug aus der Stellplatzsatzung 2009

Stellplätze sind mit geeignetem luft-und wasserdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsartenerforderlich sind. Stellplätze sind durch einheimische, standortgerechte Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen.

Je 5 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 6 - 9 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume haben mindestens folgende Pflanzenqualität aufzuweisen:

- 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- Der Stammbereich ist durch wirksame Maßnahmen zu schützen.
- Stellplätze mit mehr als 1000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

3.7 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge für den Brandschutz ist sicherzustellen und im Bauantragsverfahren abzustimmen.

3.8 Grundwassermessstelle

Bei einer Aufforstung ist die Zugänglichkeit der Grundwassermessstelle zu berücksichtigen.

3.9 Hinweise zum Artenschutz

- Für Zufahrten, Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die unbedingt benötigt werden. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz.
- Eine Nutzung von Waldbereichen (z.B. für Baustelleneinrichtungen) südlich der Oderstraße ist grundsätzlich auszuschließen.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel in Folge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

- Bauzeitregelung:
Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 15. September und dem 15. März eines Jahres erfolgen. Während dieser Zeit sind sowohl Notwendige Fällungen als auch Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung nach dem 15. März kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens zerstört werden. Sollte die Baufeldfreimachung nicht innerhalb des vorgenannten Zeitraums erfolgen können, so ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungsstätten von Baumaßnahmen getroffen sind.

3.10 Straßenrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von 100 m - gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der A 66 (Baubeschränkungszone)- Werbeanlagen nur dann zulässig sind, wenn diese die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.